

Tasavallankadun yritysalue

Asemakaavan muutos, selostus



26.5.2021

Vireilletulosta ilmoitettu:

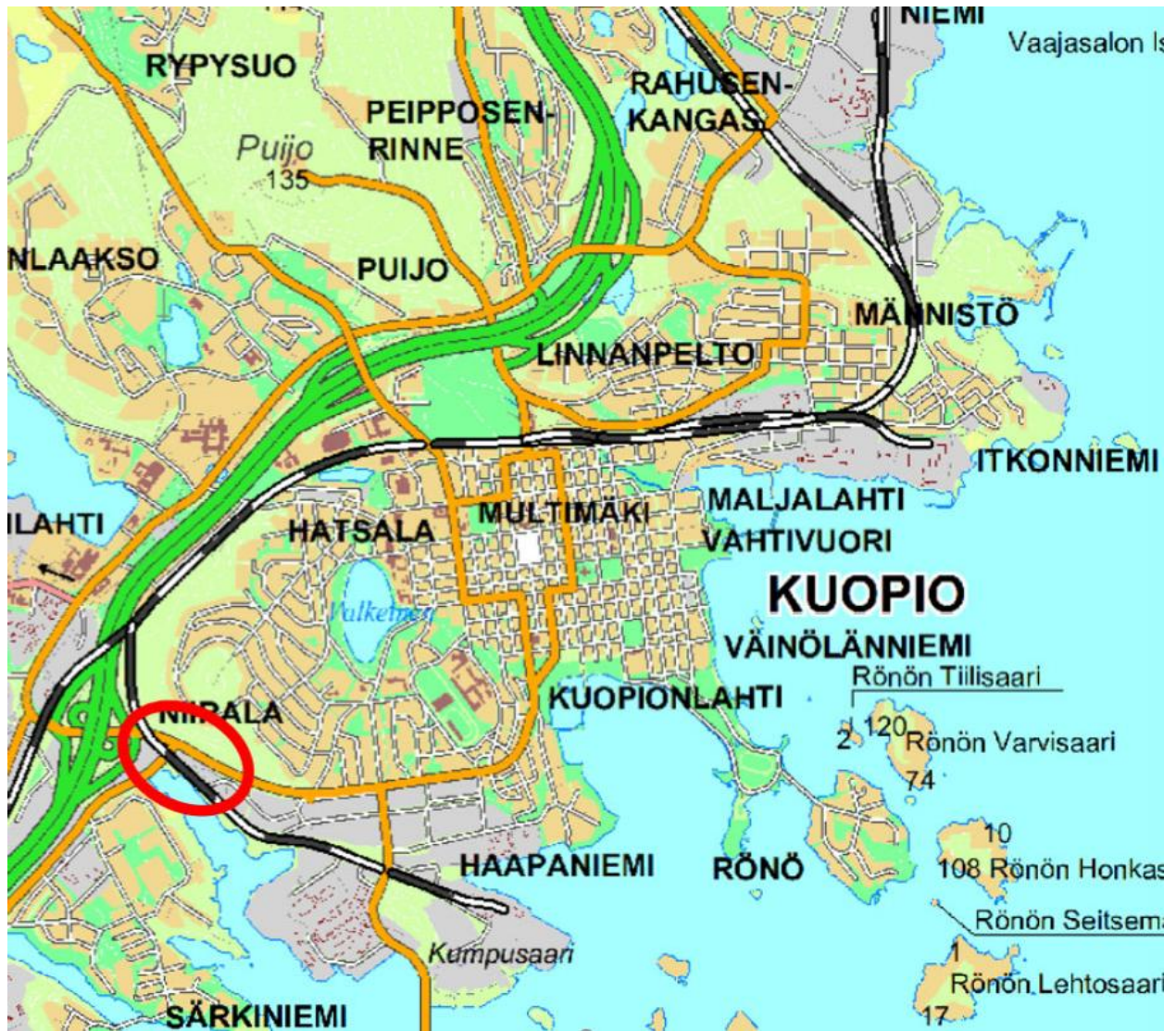
26.2.2020

Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija:

Kuopion kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut, asemakaavoitus



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan muutos	6
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
	Maisemarakenne ja maisemakuva	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	26
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	27
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	28
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	31
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	32
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Muut alueet	34
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	35
5.4.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	35
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	35
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	38
5.4.4	Vaikutukset luonnonympäristöön	38
5.4.5	Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	38
5.4.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	38
5.5	Ympäristön häiriötekijät	38
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	38
5.8	Kaavatalous	39
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	40

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake, täyd. ehdotusvaiheessa
2	Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen
3	Havainneaineisto / Arkkitehtitoimisto ON Oy
4	Ote ajantasa-asemakaavasta
5	Rakentamistapaohje, täyd. ehdotusvaiheessa
6	Asemakaava-alueen luontoarvot, täyd. ehdotusvaiheessa
7	Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Teollisuuskatu 6 / Envineer Oy
8	Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Teollisuuskatu 9 / Envineer Oy
9	Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys / Ramboll
10	Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019 / Proxion
11...11.5	Kuopion Energian verkostokartat
12	Maaperäkartat
13	Liikenneverkkosuunnitelma
14	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
15	Tonttijakokartta, täyd. ehdotusvaiheessa

KUVAT

Kuva 1	Suunnittelualueen sijainti	2
Kuva 2	Suunnittelualueen raja	5
Kuva 3	Ilmakuva suunnittelualueelle	7
Kuva 4	Näkymä suunnittelualueelle Teollisuuskadulta Siikalahden suuntaan	8
Kuva 5	Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista	11
Kuva 6	Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020	12
Kuva 7	Ote vuoden 1959 kartasta suunnittelualueen kohdalta (http://vanhatpainenutkartat.maanmittauslaitos.fi/)	12
Kuva 8	Ortokuva alueelta vuodelta 1979 lisättyinä selventävillä teksteillä. Punaisella viivalla nykyiset kiinteistöjen rajat	13
Kuva 9	Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020	15
Kuva 10	Poliisin tietoon tulleiden, vuosina 2016 -2020 sattuneiden liikenneonnettomuuksien kasaumat kaava-alueella ja sen läheisyydessä	15
Kuva 11	Ote maakuntakaavayhdistelmästä	19
Kuva 12	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	19
Kuva 13	Ote ajantasa-asemakaavasta	20
Kuva 14	Vaihtoehto 0, asemapiirros	28
Kuva 15	Vaihtoehto 1, asemapiirros ja havainnekuva	28
Kuva 16	Vaihtoehto 2, asemapiirros ja havainnekuva	29
Kuva 17	Vaihtoehto 3, asemapiirros	29
Kuva 18	Vaihtoehto 4, asemapiirros	29
Kuva 19	Vaihtoehto 5, asemapiirros	30
Kuva 20	Valmisteluvaiheeseen valittu vaihtoehto	30
Kuva 21	Pistoraitteen nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020	36
Kuva 22	Liikenneverkon kehittämistarpeet ennustetilanteessa 2040, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020	37

TASAVALLANKADUN YRITYSALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 26.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

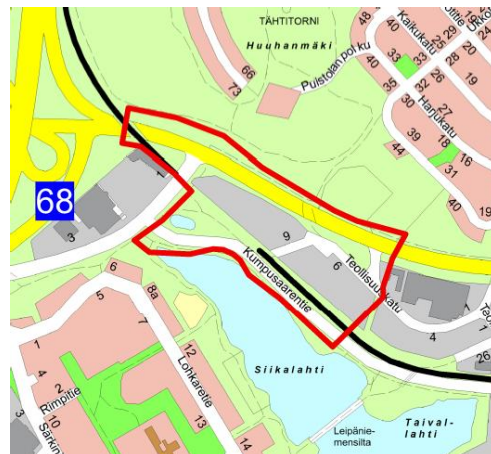
Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi), korttelin 56 tonttia 2, korttelin 69 sotilaallista aluetta sekä erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi), korttelin 56 tontit 3 ja 4.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Kumpusaarentien ja Leväsentien rajaamalle alueelle.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus.

Kaavatunnus:

875

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liikerakennusten toteuttaminen tonteille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille BG-Liikekiinteistöt Oy:n hakemuksesta 23.8.2019 sekä Nordic Icon Group NG Oy:n hakemuksesta 7.10.2019.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2020. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.2020 - 3.4.2020. Pohjois-Savon liitto jätti 27.3.2020 päivätyn lausunnon huomioista kaava-alueen rajaukseen, kaavan osallisiin, ratavaraukseen ja satamaan syväväylään liittyen. Väylä jätti 23.4.2020 päivätyn lausunnon rata-aluevaraukseen liittyen. Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2020.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 16.3.2020.

Kaavoituskatsauksissa sekä 26.2.2020 vireille tullessa kaava-aineistossa olleita kaavarajauksia on muutettu kaavan valmisteluvaiheeseen sillä tavoin, että alkuperäinen kaava-alue on jaettu kahteen osaan kiinteistöjen 297-8-9908-0 ja 297-8-69-4 välisellä rajalla. Tämä kaavatyö koskee läntistä osa-aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty valmisteluvaiheen mukaiseksi.

Valmisteluaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa. Nähtäväolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille.

Ehdotusvaihtoehto laaditaan valmisteluaineiston pohjalta.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa liikerakentamisen alueelle.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan noin 13 hehtaarin kokoinen suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tasavallankatuun, etelässä Kumpusaarentiehen lännessä Leväsentiehen ja idässä niille kohdin, missä teollisuuskatu yhtyy Tasavallankatuun. Suunnittelualue on Kuopion eteläistä sisääntuloaluetta keskustaan saavuttaessa, mikä asettaa alueen kehittämiselle korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Suunnitteilla oleva kaava-alue on osa Tasavallankadun ja Kumpusaarentien välille sijoittuvaa teollisuusaluetta. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin rakentamaton.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue asettuu kaupungin ruutukaavakeskustan länsipuolella kohoavan maisemallisesti merkittävän Huuhanmäen Kallaveden Siikalahtea kohti laskevan rinteen alahelmaan. Suunnittelualueen korkein kohta on (noin 107 mpy) on Tasavallankadun pohjoispuolella ja matalin kohta (noin 83 mpy) on kaavan lounaisosassa. Suunnittelu-

alue on vuosikymmeniä ollut rakennettua aluetta, joten sillä ei ole merkittävässä määrin luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueelta avautuu pitkä ja avara näkymä etelään Kallaveden suuntaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoaa metsäinen Huuhankäki.

Suunnittelualueen Tasavallankadun ja Kumpusaarentien väliin jäävä alue on yleisilmeeltään epäsiistiä. Alueelta on purettu aiempaan toimintaan liittyviä rakenteita ja rakennuksia. Suunnittelualueen läpi kulkevat luode-kaakkosuuntaiset Tasavallankatu, Teollisuuskatu ja Kumpusaarentie. Itäosassa kulkee Leväsentie.



Kuva 4 Näkymä suunnittelualueelle Teollisuuskadulta Siikalahden suuntaan.

Luonnonolot

Alueelle laaditaan luontoselvitys kesällä 2021. Suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan rakennettua ympäristöä, joten siellä ei ole kovin laajoja kokonaisuuksia vapaasti kasvanutta ja kehittyntä kasvillisuutta ja puustoa. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Tasavallankadun ja Teollisuuskadun välisellä vyöhykkeellä sekä Teollisuuskadun eteläpuolella kasvaa nuorta puustoa.

Kallioperä

Kuopion kallioperä on pääosin yli 2500 miljoonaa vuotta vanhaa pohjagneissikompleksia, jota paikoin peittävät kapeat, nuorempien kivilajien muodostamat juonteet. Tasavallankadun asemakaava-alueella vallitsevana kivilajina on tuota vanhaa pohjakiiveä eli tonaliittigneissiiä ja alueen länsireunassa esiintyy nuorempia kivilajeja (kvartsiittia, kiillegneissiiä ja basalttista metalaavaa eli vulkaniittia) suikalemaisina esiintyminä (liite 12).

Maaperä ja rakennettavuus

Kuopion maaperä koostuu suurimmaksi osaksi moreenista ja Tasavallankadun alue onkin tyypillistä moreenialuetta. Asemakaava-alueen maaperässä esiintyy tehtyjen pohjatutkimusten perusteella hiekkaa ja hiekkamoreenia. Asemakaava-alue on melkein kokonaan rakennettua aluetta ja näin ollen alueella on myös paljon täyttömaa-aineita (liite 12).

Asemakaavassa esitettyjen liikerakennusten korttelialueiden alueella tulee ennen rakentamista tehdä lisäselvityksiä, jotta saadaan varmuus maaperän koostumuksesta, tiiviys- ja kantavuusominaisuuksista sekä kalliopinnan korkotasosta. Jos alueen maaperä on alueelle tyypillistä hiekkamoreenia, on rakennettavuus helppoa tai normaalia ja rakennukset voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-aineet

Alueelta on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja kunnostustarpeen arviointeja. Tutkimusten raporteista löytyy tiedot alueelta löydetystä haitta-aineista, niiden pitoisuuksista ja laajuudesta. Raportit löytyvät asemakaavan liitetiedostoina (liitteet 7 ja 8).

Kaava-alueella ei ole tarvetta laajamittaiselle maaperän kunnostukselle eikä teknisille erityisratkaisuille. Maaperän haitta-aineet tulee huomioida korttelialueiden jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Selvityksissä on myös mainintoja maaperästä selvitysalueilta.

Suunnittelualueen pilaantuneisuutta on tutkittu selvityksissä **Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 6, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy, 23.12.2019** sekä **Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 9, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Envineer Oy, 8.1.2020**. Selvitystyön mukaan kiinteistön 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja sen länsipuolisen kevyen liikenteen väylän alueen maaperä on 1-2 metrin syvyydeltä hiekkamoreenia, jonka alapuolella on tiivistä silttimoreenia. Kalliopinta on 2-3,7 metrin syvyydellä maan pinnasta. Tontin itäosaa on pengerrytetty useita metrejä korkeammalle muuta tonttia. Kiinteistöllä 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja sen länsipuolisella kevyen liikenteen väylän alueella ei ole viitearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, eikä alueella ole tarvetta tarkennetulle riskinarvioinnille tai maaperän kunnostustoimenpiteille. Alueella sijaitsevat betoniset perustukset ja yksittäiset jätteet on syytä poistaa, mikäli rakentamisen sitä edellyttää.

Selvitystyön mukaan kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) maaperässä peruskallio sijaitsee aivan maan pinnassa. Kallion pinta laskee voimakkaasti Siikalahtea kohti. Paikoin aluetta on tasattu kalliota louhimalla. Aluetta on myös täytetty ja tasattu täyttömailla. Kallion päällä oleva maa on silttimoreenia tai silttistä hiekkaa. Selvitystyössä on todettu kiinteistöllä olevan selvästi kohonneita öljyhiilivety-yhdisteidenpitoisuuksia. Kiinteistön maaperässä olevien öljyhiilivedyllä pilaantuneiden maa-ainesten poistamiselle ei ole ympäristö- tai terveyshaittoihin perustuvaa tarvetta alueen suunnitellussa jatkokäytössä. Kiinteistön maaperässä olevat haitta-ainepitoisuudet tulee kuitenkin huomioida alueen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa seuraavalla tavalla:

- Varmistaudutaan, että kunnallistekniset rakenteet (vesi- ja viemäri, kaukolämpö, ym.) eivät pääse kosketuksiin haitta-ainepitoisten maa-ainesten kanssa.

- Haitta-ainepitoiset maat poistetaan niiltä osin, kun rakennusteknisin perustein kaivutöitä joudutaan ko. maakerrokseen kohdistamaan (esim. kunnallisten rakenteiden kaivannot yms.)
- Varmistaudutaan, että alueelle sijoitettavien rakennusten pohjan ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten välinen etäisyys tai alapohjan tiiveys / tuuletus on riittävä.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 14.4.2021 kiinteistöä 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) koskien seuraavasti:

”Envineer Oy suoritti Kuopion kaupungin toimeksiannosta maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (22.–23.10.2019) osoitteessa Teollisuuskatu 9 ja laati (8.1.2020) tutkimuksista ja alueen puhdistustarpeen arvioinnista raportin.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja puhdistustarpeenarviointi on tehty maassamme yleisesti käytetyin menetelmin ja valtioneuvoston asetuksen 214/2007 ja sen soveltamisen avuksi annettujen ympäristöhallinnonohjeiden mukaisesti.

14.12.2020 pidetyssä Kuopion kaupungin, arkkitehtitoimiston, alueen tulevan käyttäjän, ELY-keskuksen ja ympäristökonsultin välisessä kokouksessa tuotiin esiin alueen jatkokäytön suunnitelmia. Kokouksessa tuotiin esiin suunnitelmat maalämpökaivojen poraamisen suhteen. Pohjois-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maalämpökaivojen poraaminen alueella voi aiheuttaa riskin haitta-aineiden leviämiseen ympäristöön, jonka vuoksi kiinteistöllä on puhdistamistarve.

Tulevan rakentamisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että kunnallistekniset rakenteet eivät pääse kosketuksiin haitta-ainepitoisten maa-ainesten kanssa. Lisäksi tulee varmistua, että alueelle sijoitettavien rakennusten pohjan ja haitta-ainepitoisen maa-aineksen välinen etäisyys tai alapohjan tiiveys/tuuletus on riittävä.

Maaperän puhdistamisen yhteydessä syntyvien haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyödyntäminen kiinteistöllä on mahdollista, mikäli hyödyntäminen esitetään ympäristönsuojelulain 136 §:län mukaisessa PIMA-ilmoituksessa, joka tulee toimittaa Pohjois-Savon ELY-keskukseen 45 vuorokautta ennen alueella tehtäviä rakentamistoimenpiteitä. Pohjois-Savon ELY-keskus antaa ilmoituksen johdosta päätöksen, jossa se ottaa tarpeen vaatiessa kantaa myös haitta-ainepitoisten massojen hyödyntämiseen kiinteistöllä.”

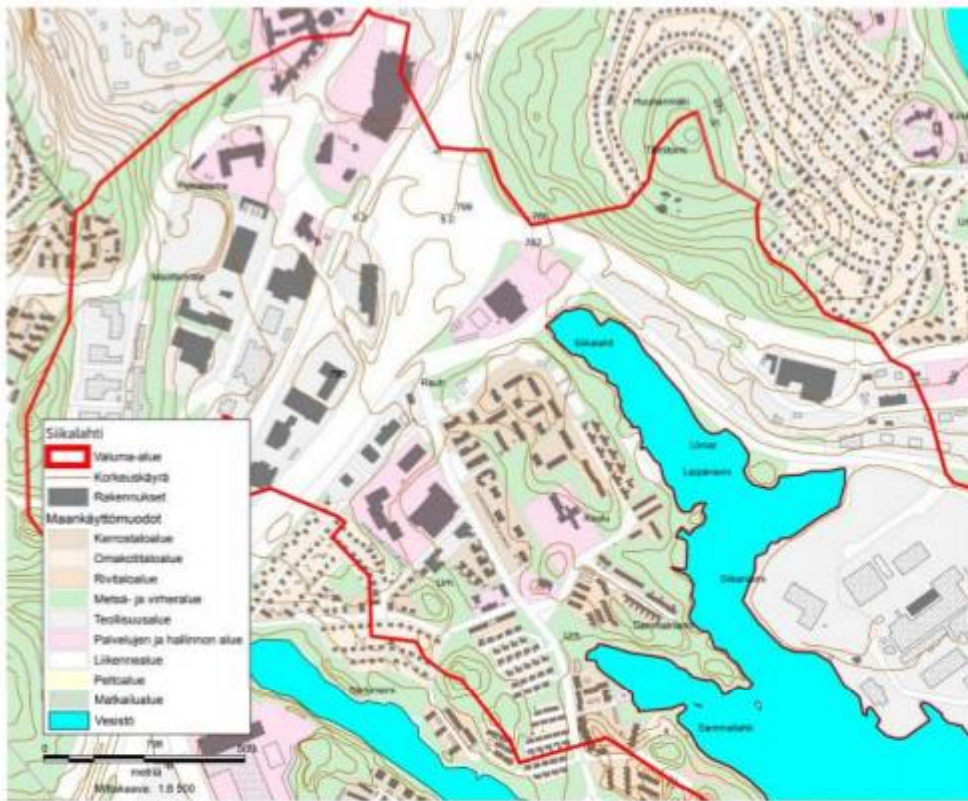
Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Alueen pintavedet valuvat Kuopion Siikalahtea kohti. Alueelle johtuu myös pohjoispuolella kohoavan Huuhanmäen pintavesiä. Lounaisosasataan kaava-alue rajautuu Kallaveden Siikalahteen. SYKE:n ja ELY-keskusten Vesikartta-palvelun tietojen mukaan Kallaveden ekologinen tila on hyvä.

Siikalahden tilaa on kuvattu ohjelmassa **Lampi- ja lahtikortit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019-2023**. Alla oleva kuva 5 on myös ohjelmasta. Siikalahti on melko sulkeutunut lahti, joka sijaitsee Särkilahden ja Niiralan kaupunginosien

välissä. Lahti on melko matala ja sen ranta-alueet ovat loivia. Siikalahden pohjoisosaa on muokattu voimakkaasti vuonna 2017 Kumpusaarentien ja Leipäniemensillan rakentamisen yhteydessä. Samassa hankkeessa rakennettiin Siikalahden päähän Särkinie-men hulevesiallas. Siikalahden länsiosan lähiympäristö koostuu pääosin Särkilahden asuinalueella sijaitsevasta viher- ja asuinrakennuksista ja pienvenesatamasta. Lahden kaakkoisrannalla sijaitsee Kuopion lumenkaatopaikka ja itärannalla oli ennen rakentamishanketta Leppäniemen uimaranta. Siikalahden lähialueella on myös runsaasti teollisuutta. Siikalahden valuma-alueesta melkein 60 % on liikenne- ja teollisuusaluetta (kuva 5). Siikalahteen laskee useita hulevesiviemäreitä ja se on yhteydessä Kallave-teen. Kohde on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Siikalahden laajennettu vedenlaatu-luokka on tällä hetkellä tyydyttävä. Vesistön tila on heikentynyt hieman viimeisen kymmenen vuoden aikana.



Kuva 5 Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Siikalahden ranta-alueella on mahdollisia tulva-alueita. Ne eivät kuitenkaan ulotu uudelle rakentamiselle suunnitelluille alueille.

Kaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma kaupungin toimesta. Nykytilanteessa Tasavallankadun alittava hulevesiviemäri ja Huuhanmäen alikulkukäytävän hulevesiviemäri purkavat hulevedet Teollisuuskatu 9:n kiinteistölle. Teollisuuskadun hulevesiviemäri purkaa hulevedet Teollisuuskatu 6:n itärajalla olevaan avo-ojaan. Siikalahteen tulevaa hulevesikuormitusta ei tulisi lisätä. Tämän vuoksi alueen hulevesiä tulee hallita hulevesien kiinteistökohtaisilla käsittelymenetelmillä ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualan pohjoisosasta on löydetty merkkejä liito-oravasta vajaan kymmenen puun yhteydestä kevään 2020 maastokäynnillä. Liito-oravaselvitystä täydennetään ja tarkennetaan kevään 2021 aikana.

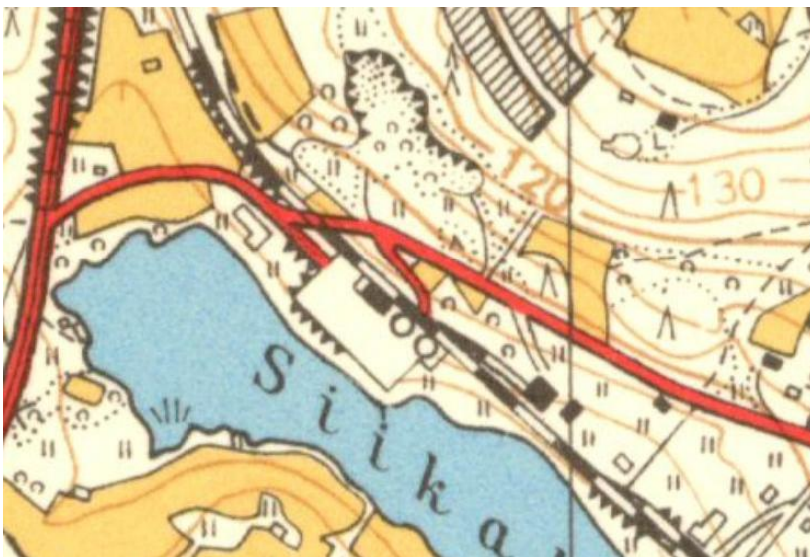
3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 6 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

Siikalahden pohjoispuolta kulkeva Tasavallankatu on ollut vuosikymmeniä pääsisään-tuloväylä vt 5:lta kaupunkiin tultaessa. Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee Tasa-vallankatu ja eteläpuolella rata, josta on ollut pistoraide suunnittelualueelle. Kumpusaa-rentie on rakennettu myöhemmin (vuosina 2107-2018). Suunnittelualueelle johtaa Tasavallankatuun yhtyvä Teollisuuskatu.

Vuoden 1959 maantiekartassa suunnittelualan kohdalla näkyy tieyhteys Tasavallan-kadulta suunnittelualueelle, jolla on ratayhteyteen liittyviä rakenteita. Alueella näkyy yksi rakennus. Myöhemmin alueelle rakennettiin useampia rakennuksia.

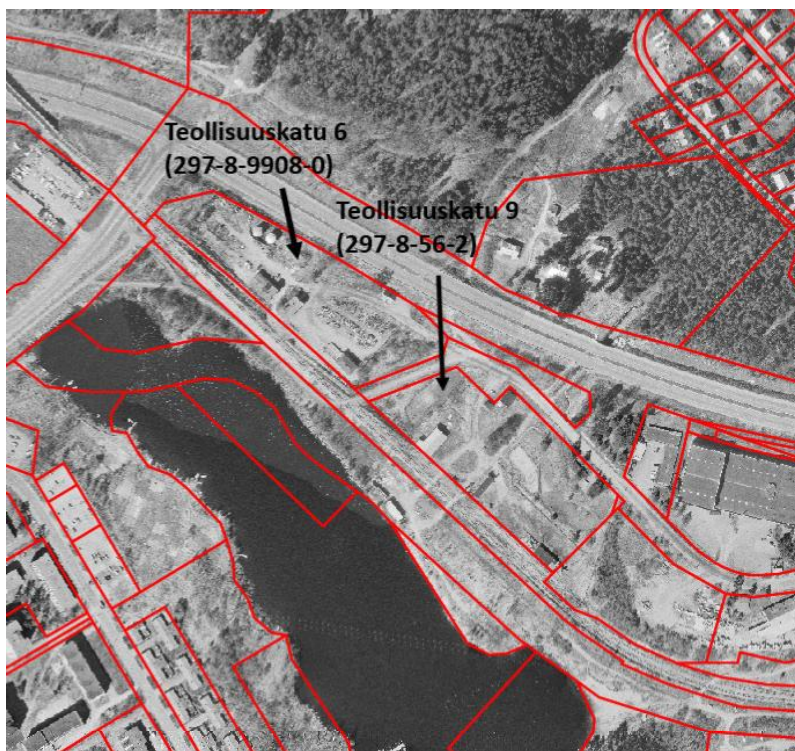


**Kuva 7 Ote vuoden 1959 kartasta suunnittelualan kohdalta
(<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>)**

Suunnittelualan pilaantuneisuutta varten laaditussa selvityksissä (**Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 6, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy, 23.12.2019** ja **Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 9, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Envineer Oy, 8.1.2020**) on kuvattu suunnittelualan rakennetun ympäristön kehittymistä.

Teollisuuskatu 6 (297-8-9908-0) on ollut puolustusvoimien huoltovarmuusaluetta, jonka kautta on mm. ylläpidetty Tasavallankadun pohjoispuolella kallioluolassa sijainnutta öljyvarastoa. Kiinteistön lounaisreunalle on tullut pistoraide. Radan varressa on sijainnut varasto- ja laiturirakenteita. Kiinteistöllä sijaitsi myöhemmin asunnottomien ensisuoja. Alueelta on purettu rakennukset noin 10 vuotta sitten. Tämän jälkeen kiinteistöä on käytetty purkutöissä syntyneen maarakennuskelpoisen betonimurskeen ja Kumpusaarentien rakentamisessa käytetyn louheen välivarastointialueena.

Teollisuuskatu 9 (297-8-56-2) on toiminut 1970-luvulle saakka öljyterminaalialueena. Toiminnanharjoittajina ovat selvityksen mukaan olleet Suomen Petrooli Oy (kiinteistön luoteisosa) ja Oy Esso Ab (kiinteistön kaakkoisosa). Tietoa öljyterminaalitoiminnan aloittamisajankohdasta ei ole saatavilla. Alueen luoteisosaan on tullut pistoraide, kuljetuksia varten. Pistoraide on purettu 1980-luvulla, mutta ratapölkkyt ovat tiettävästi pääosin vielä maastossa. Pistoraiden päälle on pengerretty 1,5-2 m täyttömaita. Alueen maanpäälliset öljysäiliöt on purettu 1970-luvulla ja syksyllä 2008. Alueen itäosassa on tiettävästi sijainnut asuinrakennus, joka purettiin 1970-luvulla.



Kuva 8 Ortokuva alueelta vuodelta 1979 lisättyinä selventävillä teksteillä. Punaisella viivalla nykyiset kiinteistöjen rajat.

Suunnittelualan pilaantuneisuutta selvitettyä maastotöiden aikana kiinteistöjen maaperästä paljastui jäänteitä aiemmista rakenteista, vähäisiä määriä rakennusjätettä, tiiltä, betonia ja rakennuksen perustukset sekä vanhoja maanalaisia rakenteita mm. metallisia putkia.

Taajamakuva

Suunnittelualue on osa Huuhanmäeltä Kallaveden Siikalahtea kohti laskevaa rinnettä. Suunnittelualueelta katsottuna Huuhanmäki kohoaa vehreänä metsän peittämänä siluettina koillisen suunnalla. Luoteen suunnalla suunnittelualueita alempana välkkyvät Kallaveden selkät. Näiden alueiden väliin asettuva suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan ja on edelleen luonteeltaan jäsentymätön ja siivoton, joutomaata muistuttava välialue, jolla kasvaa jonkin verran pääasiassa nuoria lehti- ja havupuita.

Palvelut

Suunnittelualueelta on linnuntietä vajaa kaksi kilometriä Kuopion keskustaan. Lähin elintarvikemyymälä on vajaan 800 m etäisyydellä Tasavallankadun ja Saaristokadun risteyksen läheisyydessä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen ja Särkiniemen alueen palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin. Suunnittelualueita lähimmät luonnontilaiset virkistysalueet ovat Huuhanmäki ja Kallaveden ympäristö.

Liikenne

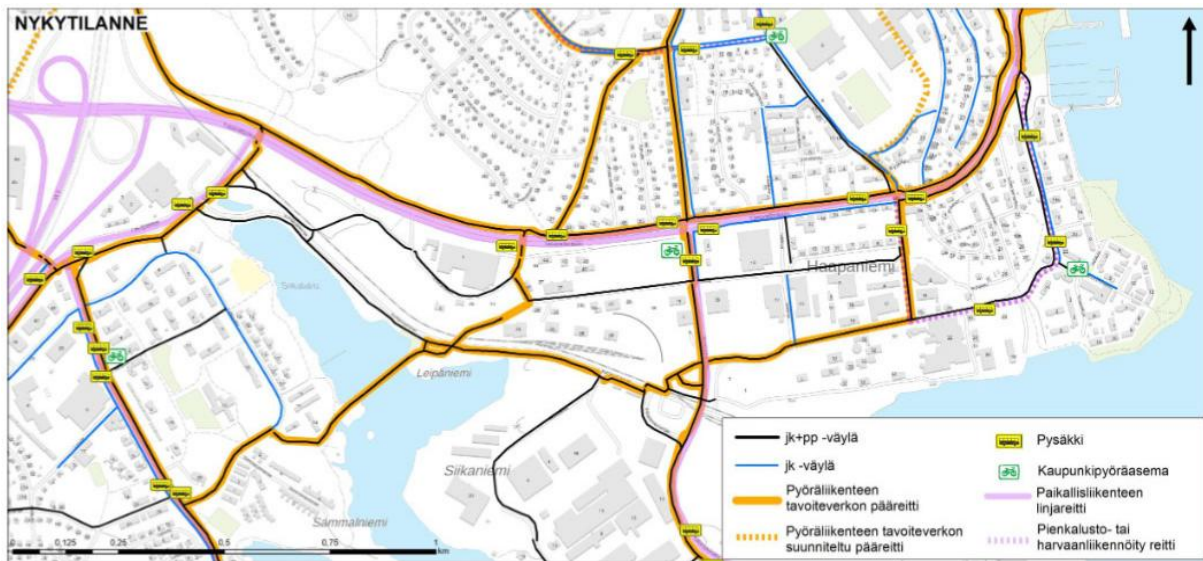
Suunnittelualue asettuu liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisääntuloväylän, Tasavallankadun ja moottoritien rinnakkaistienä toimivan Leväsentien liittymän tuntumaan. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee luode-kaakko-suuntainen Kumpusaarentie. Tasavallankadulta suunnittelualueelle haarautuu Teollisuuskatu. Suunnittelualueella Kumpusaarentien pohjoispuolelle sijoittuu ratavaraus, jolta Väylävirasto on purkanut raiteet vuoden 2020 aikana. Kumpusaareen johtava rata on esitetty Pohjois-Savon maakuntakaavassa.

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta ja sen edellyttämiä kehittämistarpeita on tarkasteltu selvityksessä **Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020** (liite 9). Selvitystyössä on tutkittu liikenteen toimivuutta kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien Kumpusaaren pistoraidevaraus sekä raitiotieliikenteen toteuttamisen vaihtoehtoiset ratkaisut mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Kaava-alueen läpi kulkee jonkin verran jalankulku- ja erityisesti pyöräliikennettä. Pääosa jalankulku- ja pyöräliikenteestä keskittyy kuitenkin kaava-alueen reunoilla kulkeville väylille, Tasavallankadun pohjoispuolelle, Leväsentien varteen sekä Kumpusaarentien suuntaiselle väylälle Siikalahden rantaan.

Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkeva Tasavallankatu on joukkoliikenteen reitti, jossa kulkevat Pirtistä ja Petoselta sekä Neulamäestä keskustaan suuntaavat, kaksi kertaa tunnissa ajavat vuorot sekä lähinnä työmatkoja palvelevat Saaristokaupungin ja Jynkän suunnista Savilahden kulkevat vuorot. Lisäksi reitillä on harvakseltaan kulkeva

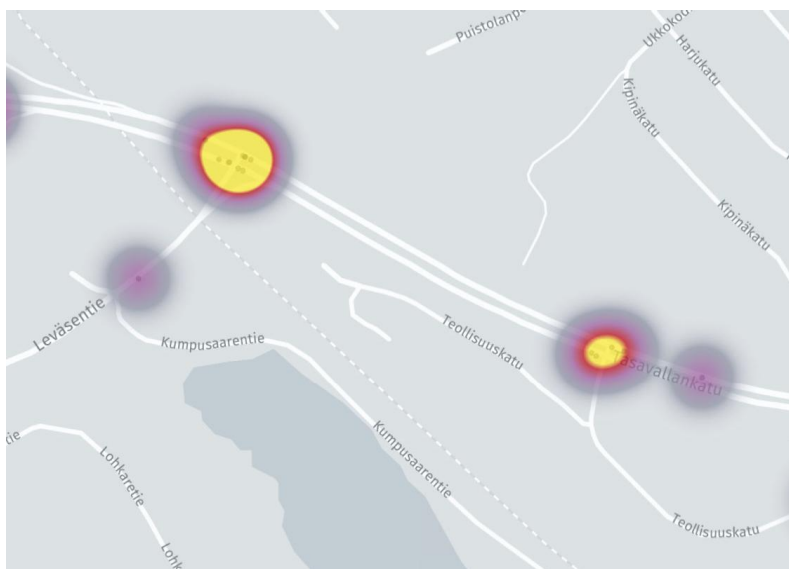
pienkalustolinja Ruhusenkankaalta keskustan ja Haapaniemen kautta Savilahteen. Kaava-alueen lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä kaava-alueen itäreunasta.



Kuva 9 Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020

Liikenneturvallisuustilanne

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on vuosien 2016-2020 aikana sattunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia Tasavallankadulla Leväsentien ja Teollisuuskadun liittymässä. Leväsentien liittymässä onnettomuudet ovat olleet pääosin risteys-, kääntymis- ja ohitusonnettomuuksia sekä yksi polkupyörä- ja yksi mopedionnettomuus. Teollisuuskadun liittymässä puolestaan onnettomuudet ovat olleet pääosin peräänajoja ja yksi risteämisonnettomuus. Molemmissa liittymissä on liikennevalo-ohjaus, mutta käytetyt nopeudet leveällä Tasavallankadun ajoradalla nousevat ajoittain korkeaksi, mikä selittää osin sattuneet onnettomuudet.



Kuva 10 Poliisin tietoon tulleiden, vuosina 2016 -2020 sattuneiden liikenneonnettomuuksien kasaumat kaava-alueella ja sen läheisyydessä.

Lähde; <https://mobilityanalytics.ramboll.com/onn/poliisi/>, Ramboll Oy.

Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, duoraitiotieselvitys 2019

Suunnittelualueeseen liittyen selvityksessä **Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liite 10) on esitetty, että eräänä seudullisen lähijunaliikenteen liikennöintivaihtoehtona on kääntää osa Suonenjoelta tulevista junista Iloharjussa Kumpusaaren pistoraiteelle, jota hyödynnettäisiin Haapaniemen kautta kulkevan kaupunkiraitteen toteutuksessa. Selvitystyössä on todettu, että kaupunkiradan osalta on jatkosuunnittelussa monia tarkennettavia kysymyksiä, kuten kaupunkiradan linjaus. Tämän kaavatyön liikenteellisissä selvityksissä on huomioitu edellinen maininta siten, että Kumpusaaren pistoraitteen hyödyntämisen vaihtoehtoisena ratkaisuna tutkittiin raitiotien sijoittamista Tasavallankadun poikkileikkaukseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä. Huuhanmäki on osa rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alue ja kuuluu kaukolämpöverkon piiriin. Tasavallankadun, Kumpusaarentien, Leväsentien ja Tehdaskadun varressa kulkee sähkölinjat.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätös (VNp 993/1992) määrittelee sallittujen melutasojen ohjearvot seuraavasti:

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso, L_{Aeq}) enintään	Päivällä (klo 7-22)	Yöllä (klo 22-7)
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä, hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet, luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	

Suunnittelualuetta ympäröiviltä kaduilta sekä moottoritieltä (Tasavallankatu, Kumpusaarentie, Leväsentie, Tehdaskatu, vt 5) kantautuu liikenennemelua suunnittelualueelle. Meluselvityksen teettämisen tarve tarkastellaan kaavatyön aikana.

Alueella ei ole tärinähaittaa aiheuttavaa toimintaa. Ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa haittaa ilmanlaadulle. Alueen pilaantuneista maa-alueista on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö, Luonnonolot.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa. Osa Tasavallankadun liikennealueesta on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutuminen on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita asettumalla olemassa olevan kunnallistekniikan ääreen valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla alle kahden kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä

eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rautatie- sekä raitiotieliikenteen toimintamahdollisuuksien turvaaminen, toimivan joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittäminen mahdollistavat vähähiilisyyden edistämistä.

Kaavatyössä varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin sijoittamalla uusi rakentaminen pääosin tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Suunnittelualan meluselvityksen teettämisen tarve tarkastellaan kaavatyön aikana.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualan pohjoisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seututie (st), kokoojakuu, uusi yhdystie (yt) ja yhdys- tai sivurata, jolla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. MRL:n 33 §:n mukaan rakentamisrajoitus tarkoittaa seuraavaa:

”Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. (29.3.2019/467)

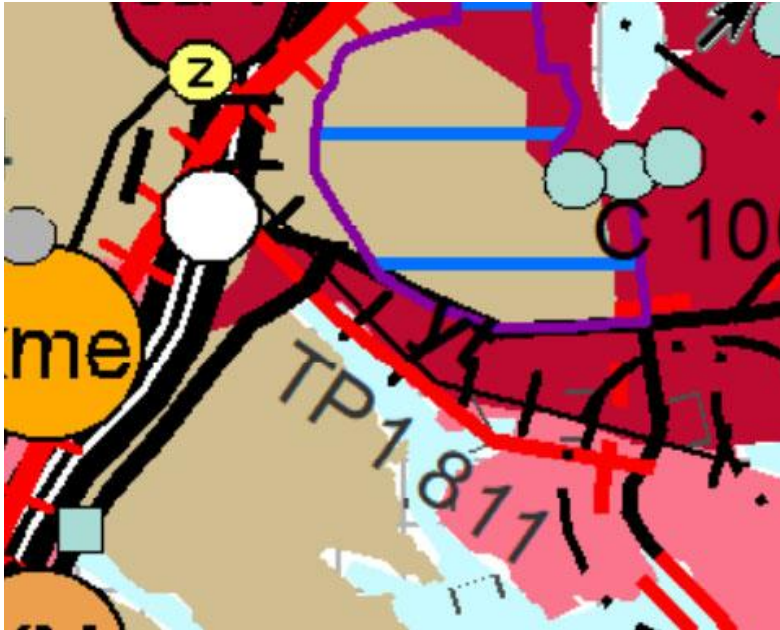
Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarauksia, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa enintään kaksi vuotta. (8.1.2016/28)”

Suunnitteluala kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, viitostien kehittämisvyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahkon kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualan pohjoisosan alue on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maa-

kuntavaltuustossa 19.11.2018. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on tullut vireille 20.6.2019. Maakuntakaavan 2. vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.8.-27.9.2019.

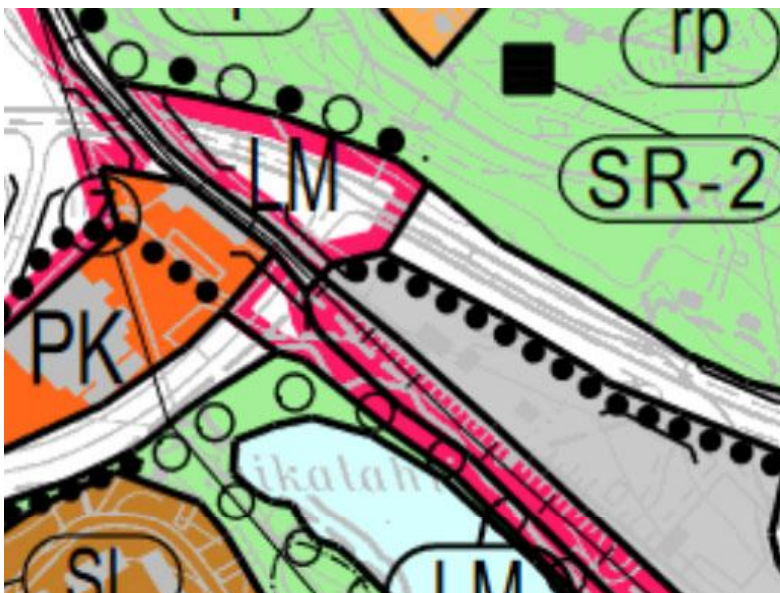


Kuva 11 Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

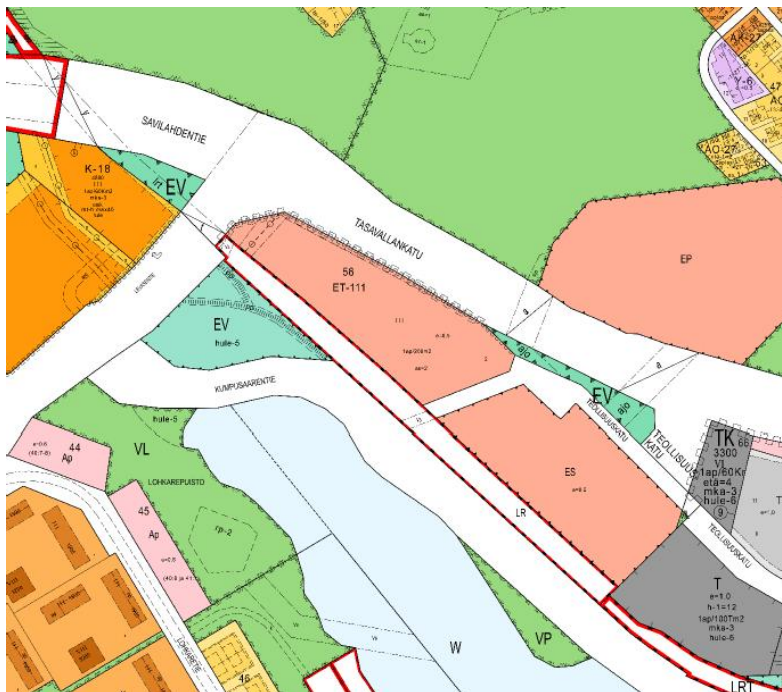
Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), virkistysaluetta (V), vesialuetta (V), kevyen liikenteen pääyhteyksiä, ohjeellinen ulkoilureitti, yli- ja alikulkuja.



Kuva 12 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

Asemakaava

Asemakaavassa alueella on voimassa viisi asemakaavaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 3.2.2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu Savilahdentien ja Tasavallankadun katualueet ja Tasavallankadun varren suojaviheralue (EV). Kiinteistöllä 297-8-56-2 on voimassa kaupunginvaltuuston 29.6.1981 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 4.9.1981 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alueella voidaan käsitellä öljyjätteitä (ET-111). Kiinteistöllä 297-8-9908-0 sekä sen lounaispuolella sijaitsevalla rata-alueella ja Teollisuuskadun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.9.1972 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa kiinteistö 297-8-9908-0 on osoitettu sotilaalliseksi alueeksi (ES), rata-alue rautatiealueeksi (LR) ja Teollisuuskatu katualueeksi. Suunnittelualueella rautatiealueen (LR) poikki koillinen-lounais -suuntaisesti on osoitettu kaksi voimansiirtoaluetta (VS). Kumpusaarentien alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.1.2013 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu Kumpusaarentien katualue sekä sen ja rata-alueen väliin jäävä suojaviheralue (EV). Suojaviheralueen poikki kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Suunnittelualueen itäosan pienialaisella lähivirkistysalueella (VL) on voimassa 18.6.1984 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava.



Kuva 13 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään keinoja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset

tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisaluet.

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle -ohjelman tavoitteena on asumisen täydennysrakentamisella täydentää, tasapainottaa ja eheyttää jo olemassa olevaa kaupunki- ja lähiörakennetta. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeeseen. Kuopion tavoitteena on säilyttää joukkoliikennekaupungin vyöhyke elinvoimaisena ja täydentää sitä uusilla asunnoilla väestönmäärän ja palvelujen säilyttämiseksi sekä hyvätasoisien bussiliikenteen turvaamiseksi.

Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttö tehostamaan. Vajaakäyttöisiä ja tehottomia alueita tutkitaan yritystoiminnoille. Toimisto- ja liikerakentamista ohjataan keskustaan ja sen lähialueille.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017 ohjeeksi kaupungin suunnittelussa ja hallinnossa. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on yritysalueita ja välialueita koskien seuraavia tavoitteita:

- Kiinnitetään huomiota automarkettien ja pääväyliin liittyvän teollisuus- ja toimistorakentamisen arkkitehtuuriin ja huoltopihojen sekä pysäköintialueiden ympäristölliseen laatuun.
- Parannetaan moottoritien ja junaradan ympäristöä ja liittymistä kaupunkirakenteeseen.
- Eheytetään välialueiden maankäyttöä ja kaupunkikuvaa.
- Huolehditaan avoimien kaupunkinäköymien ja maiseman säilymisestä ja uusien näköymien avaamisesta.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssi- viisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea

kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaukseen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili-neutraalisuutta, jätteenhävittämistä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasosta viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Rakennusjärjestys

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 297-8-56-2 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.1982. Tontti 297-8-9908-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.5.1986. Kiinteistö 297-8-9908-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.11.2014. Kiinteistö 297-8-9908-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.10.2017.

Kiinteistö 297-895-0-5 on merkitty (kadut) kiinteistörekisteriin 21.11.1986. Teollisuuska-
tu 297-8-9901-0 (Haapaniemen kadut) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 6.1.1987.

Rata-alue 297-8-9906-0 (Haapaniemen liikennealueet) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 14.4.1981.

Pohjakartta

Suunnittelun pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelun alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset

Osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ovat ohjanneet osayleiskaavan laatimista ja ovat näin myös asemakaavoituksen taustalla.

Inventointi

Suunnittelun alueella ei ole inventoituja kohteita.

Luontoselvitys

Alueelle laaditaan luontoselvitys kesällä 2021.

Liito-oravaselvitys

Kuopion kaupunki on selvittänyt alueen liito-oravia keväällä 2020. Alueen lehtipuuvaltaisesta koillisosasta löytyi useita liito-oravan merkitsemiä puita. 19.3.2021 alueella pidettiin maastokatselmus, johon osallistui Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella on liito-oravan ruokailualue / kulkuyhteys, joka tulee säilyttää kaavassa riittävän laajana. Kulkuyhteys-alueen lähes puuttomaan eteläosaan tulee lisäksi istuttaa uutta puustoa liito-oravan kulkua varten. Lisäksi Teollisuuskadun pohjoispuolella tulee säilyttää riittävästi kookasta puustoa, jotta kulkuyhteys Tasavallankadun pohjoispuoliseen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan sekä myös alueen eteläosaan säilyy.

Liito-oravatilanne tarkistetaan kevään 2021 aikana.

Liikenneselvitys

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta ja sen edellyttämiä kehittämistarpeita on tarkasteltu selvityksissä, **Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020** ja **Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liitteet 9 ja 10). Selvitystyössä on tutkittu liikenteen toimivuus kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien Kumpusaaren pistoraidevaraus sekä raitiotieliikenteen toteuttamisen vaihtoehtoiset ratkaisut mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten. Selvityksiä on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, Liikenne.

Meluselvitys

Meluselvityksen teettämisen tarve tarkastellaan kaavatyön aikana.

Hulevesi

Kuopion kaupunki on laatinut alueelle hulevesisuunnitelman (liite 13). Hulevesisuunnitelmassa on käyty kiinteistöjen 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) hulevesien tilanne ja käsittely tulevaisuudessa.

Teollisuuskatu 6, kiinteistö 297-8-9908-0

Kiinteistöllä ei ole todettu olevan haitta-aineita maaperässä. Kiinteistön hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee erityisesti kiinnittää huomiota Siikalahden veden laadun heikentymisen estämiseksi.

Kiinteistön hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää, mikäli tontin maaperä sen sallii. Mikäli maaperä on huonosti vettä läpäisevää, tulee hulevesiä viivyttaa ja käsitellä laadun parantamiseksi ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Kiinteistön suhteellisen puhtaat kattovedet voidaan johtaa suoraan kaupungin hulevesiviemäriin, mikäli niitä ei voida imeyttää tontilla. Pysäköintialueiden paljon haitallisia aineita sisältävät hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmäänkäsiteltyinä (viivytys ja laadullinen hallinta).

Hulevesien rajakohta määritetään kiinteistön lounaiskulmalle.

Teollisuuskatu 9, kiinteistö 297-8-56-2

Kiinteistöllä on maaperässä todettu olevan haitallisia aineita. Tämän vuoksi kiinteistön hulevesiä ei tule imeyttää kiinteistökohtaisesti, jotta haitta-aineet eivät kulkeutuisi hulevesien mukana Siikalahteen.

Kiinteistön hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää huomiota mahdollisuuksien mukaan. Kiinteistön suhteellisen puhtaat kattovedet voidaan johtaa suoraan kaupungin hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden paljon haitallisia aineita sisältävät hulevedet pyritään käsittelemään kiinteistökohtaisesti (laadullinen hallinta) alueella, missä käsittely se ei aiheuta riskiä haitta-aineiden leviämiseen ympäristöön.

Hulevesien rajakohta määritetään kiinteistön kaakkoiskulmalle.

Hulevesimääräys

Molemmille kiinteistöille on asemakaavassa osoitettu hulevesiä koskeva määräys hule-7 (Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet käsitellään tonteilla viivytyspainanteiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla. Ylivuodot voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin).

Rakennettavat kaupungin hulevesijärjestelmät

Teollisuuskatu 6 ja 9 väliselle rajalle rakennetaan hulevesiviemäri Teollisuuskadun, Huuhanmäen alikulkukäytävän, Tasavallankadun ja tonttien hulevesien johtamista varten (kaavamerkintä tr-1=tulvareitti, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten). Hulevesiviemäri purkaa hulevedet Siikalahteen.

Teollisuuskatu 6:n itärajalle rakennetaan avo-oja Teollisuuskadun hulevesien johtamista varten (kaavamerkintä h-oja=alueen osa, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten). Tonteille rakennetaan hulevesiliittymät kiinteistöjen hulevesien johtamiseksi kaupungin hulevesiviemäriin. Asemakaava-alueelle rakennettavat kaupungin hulevesijärjestelmät on esitetty liitteenä olevassa asemapiirustuksessa.

Tulvareitit

Tulvareitti on maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet ohjautuvat, jos hulevesijärjestelmän kapasiteetti ylittyy. Tulvareitillä varmistetaan, että väistämättömissä tulvatilanteissa tulviminen tapahtuu paikoissa, joissa se ei aiheuta vahinkoa tai

haittaa. Teollisuuskatu 6 ja 9 väliselle rajalle rakennetaan tulvareitti (kaavamerkintä tr-1).

Rakentamisen aikaiset hulevedet

Tonttien ja kunnallistekniikan rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaavedet tulee käsitellä kiinteistöillä ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

BG-Liikekiinteistöt Oy on hakenut asemakaavanmuutosta kiinteistölle 297-8-56-2 asemakaavanmuutosta varten.

Asemakaavan muutostyö toteuttaa osaltaan kaupungin strategian tavoitteita houkutella alueelle uusia merkittäviä toimijoita ja investointeja.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2020 ja 2021 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

Tonttia 297-8-56-2 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Teollisuuskatu 9, on tullut vireille BG-Liikekiinteistöt Oy:n 23.8.2019 päiväystä hakemuksesta. BG-Liikekiinteistöt Oy:n 23.8.2019 päivätyssä hakemuksessa tavoitteena on mahdollistaa tontille Motonet-liikekiinteistön rakentaminen.

Kiinteistölle 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) mahdollistetaan kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) tavoin uutta liikerakentamista.

Kaavoituskatsauksissa sekä 26.2.2020 vireille tullessa kaava-aineistossa olleita kaavarajauksia on muutettu kaavan valmisteluvaiheeseen sillä tavoin, että alkuperäinen kaava-alue on jaettu kahteen osaan kiinteistöjen 297-8-9908-0 ja 297-8-69-4 välisellä rajalla. Tämä kaavatyo koskee läntistä osa-aluetta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, alueen asukas yhdistykset, DNA Oy, Telia Finland Oy, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhteistyö ry, Kuopion kauppakamari, Jätekuukko, Tilakeskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kulttuurihistoriallinen museo sekä kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2020 ja 2021 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 26.2.2020 ja vireilletuloaineisto on ollut nähtävänä 2.3.2020 - 3.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 26.2.2020) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 2.3.2020-3.4.2020.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 16.3.2020 ja siinä olivat edustettuina maanomaisuuden hallinta, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut, alueellinen rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatyöryhmä, yrityspalvelu, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, ympäristönsuojelupalvelut, alueellinen jätehuolto, Jätekukko, Museo-toimi, Pohjois-Savon pelastustoimi, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, DNA Oy ja Telia Finland Oy.

Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja elinkeinorakentamisen toteuttaminen vajaalla käytöllä olevalla alueella. Tavoitteena on myös tutkia Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seututie (st), kokoojakuu, uusi yhdystie (yt) ja yhdys- tai sivurata. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, viitos-tien kehittämisvyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahkon kehittämisikäyävään. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), virkistysaluetta (V), vesialuetta (V), kevyen liikenteen pääyhteyksiä, ohjeellinen ulkoilureitti, yli- ja alikulkuja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti keskustan eteläisen sisääntuloväylän varrella. Huomioitava on myös kaava-alueen asettuminen maisemallisesti tärkeälle sijainnille Kallaveden suunnalta katsottaessa.

Alueella olevat luontoarvot, maaperä, maaperässä olevat haitalliset aineet, vesiolosuhteet, ilmasuunnat, liikenneverkko, ulkoilureitit, oleva asutus, rakennuskanta, kulttuurihistoria, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö, ympäristön erityispiirteet, olevat vesijohdot, sähköjohdot ja kaukolämpölinjat on huomioitava kaavatyössä.

Liito-oravalle suotuisat elinympäristöt on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kaavassa osoittamaan rakentamattomiksi alueiksi.

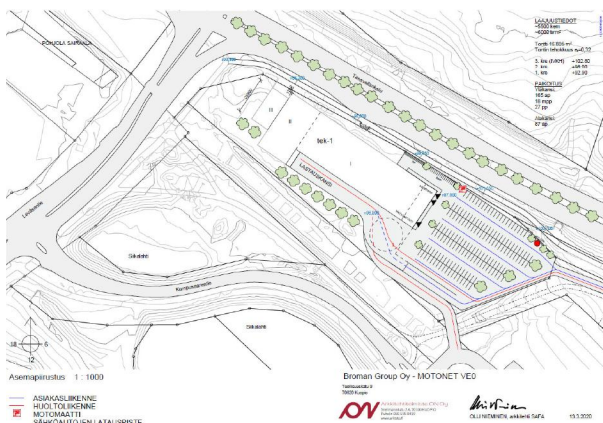
Kaava-alueen vesistöjen vedenlaadun heikkenemisen ja rehevöitymisen ehkäisemiseksi suunnittelualan sade- ja sulamisvesille (hulevedet) on osoitettava hulevesien viivytysalueet ennen vesistöihin johtamista.

Kaavatyön tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaavatyötä varten kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) suunnittelemiseksi on laadittu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavahankkeen havainneaineiston on laatinut hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaava konsultti Arkkitehtitoimisto ON Oy.



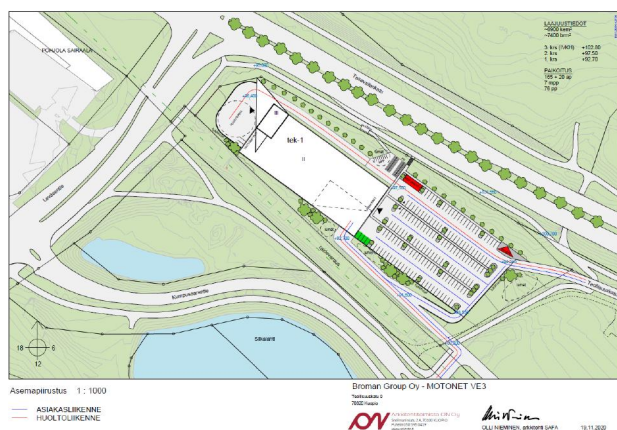
Kuva 14 Vaihtoehto 0, asemapiirros



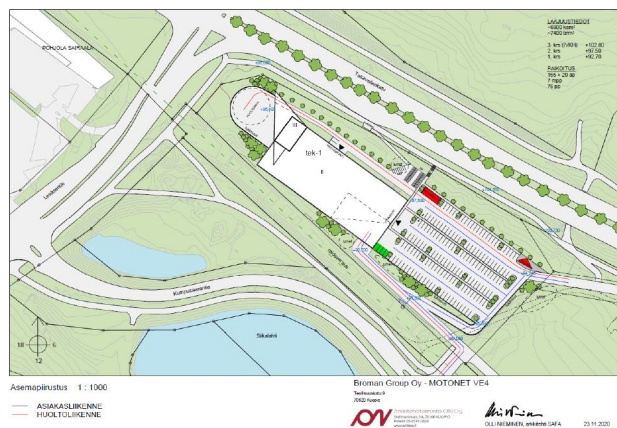
Kuva 15 Vaihtoehto 1, asemapiirros ja havainnekuva



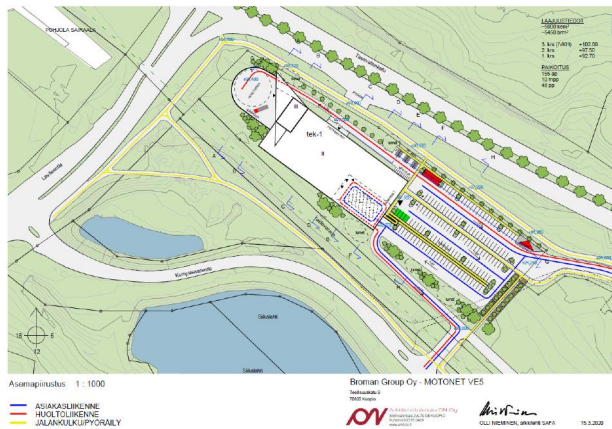
Kuva 16 Vaihtoehto 2, asemapiirros ja havainnekuva



Kuva 17 Vaihtoehto 3, asemapiirros

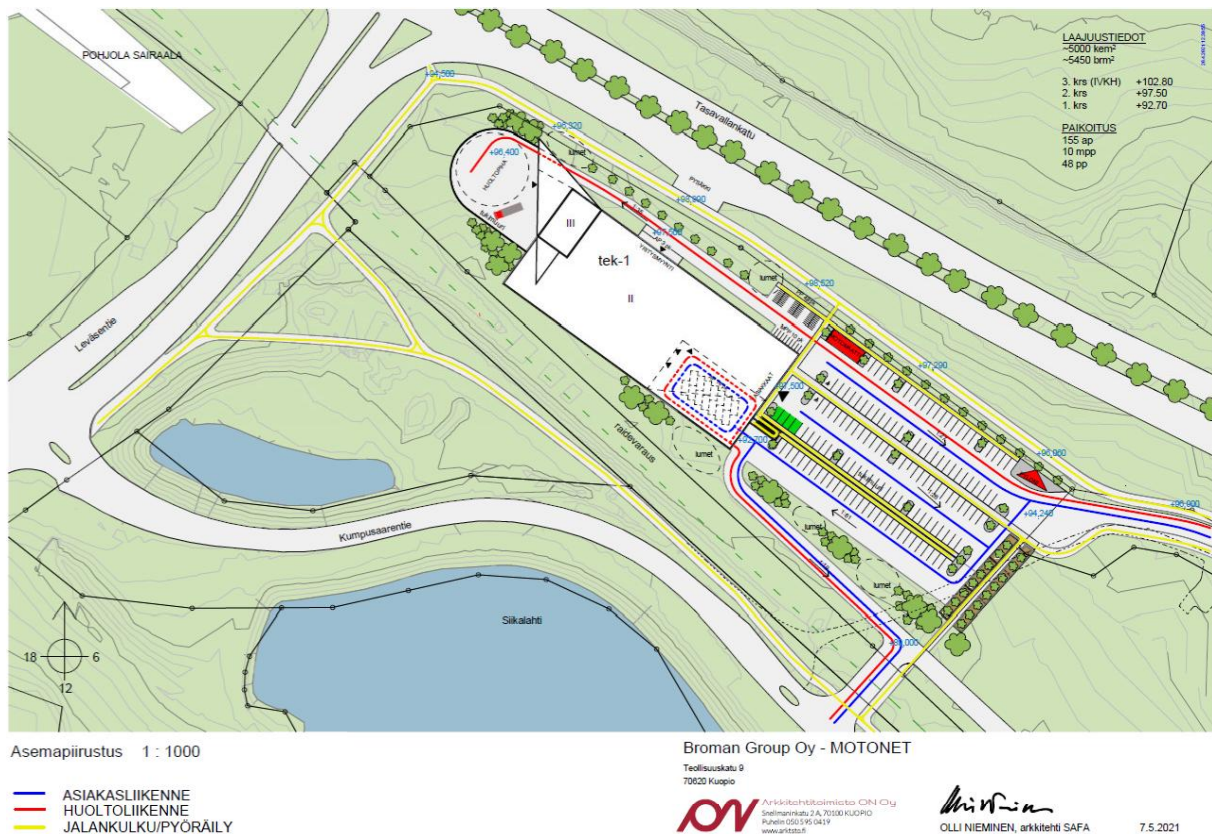


Kuva 18 Vaihtoehto 4, asemapiirros



Kuva 19 Vaihtoehto 5, asemapiirros

Uudisrakentamisen massoittelua, pihajärjestelyjä ja toimintojen sijoittamista tutkittiin erilaisilla vaihtoehdoilla. Valmisteluaineistoon valittiin alla olevassa kuvassa esitetty vaihtoehto (kuva 20). Huolto- ja asiakasliikenne tapahtuu sekä Teollisuuskadun että Kumpusaarentien kautta.



Kuva 20 Valmisteluvaiheeseen valittu vaihtoehto.

Kiinteistön 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) suunnittelu etenee kiinteistöä 297-8-56-2 verkkaisemmalla tahdilla. Sitä koskevia suunnitelmia saataneen kaavatyön ehdotusvaiheeseen.

Valmisteluvaiheen kaavakartta on laadittu pääosin uusimman 7.5.2021 päivätyn vaihtoehdon (kuva 20, liite 3) pohjalta. Kiinteistöä 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) koskevat kaavamerkinnot tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Kaavaratkaisu muuttaa merkittävästi suunnittelualueen kaupunki- ja maisemakuvaa, kun vajaakäyttöinen ja pusikoitunut joutomaatyypinen alue muuttuu korkeatasoiseksi liikerakentamisen ympäristöksi. Olemassa oleva pääosin rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mikä näkyy muutoksena maisemakuvassa koillisen ja lounaan suunnalta sekä aluetta katuja pitkin lähestyttäessä. Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (APOLI:n) tavoitteiden mukaisesti suunnittelussa painotetaan laadukkaan ja ympäristöönsä soveltuvan arkkitehtuurin suunnittelemiseen.

Hankkeen suunnittelussa on panostettu alueen kaupunkikuvalliseen laatuun, jalankulun, pyöräilyn, autoilun ja joukkoliikenteen toimivuuteen sekä kaupunkiympäristön viihtyisyyteen.

Kaavahankkeessa pyritään ottamaan huomioon suunnittelualueen ja lähiympäristön luontoarvot. Alueen liito-oravia on selvitetty ja niiden koillis-kaakko-suuntainen liikku- mistarve kaava-alueen läpi on huomioitu kaavatyössä. Huuhanmäeltä valuvat hulevedet ja suunnittelualueen hulevedet käsitellään asianmukaisesti ennen Siikalahteen laskemista, jolloin ne eivät heikennä Siikalahden veden laatua. Alueelle teetetään luontoselvitys kesällä 2021, minkä jälkeen selvityksen tulokset voidaan huomioida syksyllä 2021 kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei tiedetä olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia tai esihistoriallisia arvoja.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyys- ja turvallisuuteen

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaavamuutos toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa monipuolistamalla ja lisäämällä alueen yritystonttitarjontaa ja mahdollistaa kaupan suuryksikköjen sijoittumisen hyvien liikenneyhteyksien ääreen. Lisäksi hanke on kaavataloudellisesti kustannustehokas ja tuo alueelle merkittävän määrän uusia palveluja ja työpaikkoja.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan uutta liikerakentamisen aluetta hyvien liikenneyhteyksien äärelle, Tasavallankadun, Leväsentie, Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien varteen. Kaava mahdollistaa kahden mittavan liikerakennuksen rakentamisen alueelle (KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäistavarakaupan suurmymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja).

Kaavaratkaisussa on suunniteltu alueen liikenteellisiä ratkaisuja. Tasavallankadun varteen, sen eteläpuolelle on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä. Tasavallankadun suuntaisesti Teollisuuskadun alitse on mahdollista rakentaa alikulkuväylä kevyelle liikenteelle. Teollisuuskadun linjausta on tarkistettu kaavassa.

Kaavaan osoitetaan ratavaraus alueen eteläosaosassa aiemmin sijainneelle rata-alueelle. Kumpusaarentieltä liikerakentamisen tonteille osoitetaan tasoristeys rata-alueen yli. Toinen tasoristeys osoitetaan tontin 4 kaakkoiskulmaan. Tästä tasoristeyksestä sallitaan liikenne vain tontilta pois Kumpusaarentielle.

Kumpusaarentien ja Leväsentien risteykseen sijaitsevalle suojaviheralueen (EV) keskelle osoitetaan telemaston sijoituspaikka (ET), jolle on ajoyhteys Leväsentien kevyen liikenteen väylältä.

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitustiedot täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.1.2 Palvelut

Palvelujen osalta alue tukeutuu olemassa oleviin alueen paikalliskeskuksen sekä kaupunkikeskustan palveluihin.

Kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella olevat luontoarvot, maaperä, vesiolosuhteet, liikenneverkko, maisemarakenne, maisemakuva, ympäristön erityispiirteet ja olemassa olevat kunnallistekniset verkostot on huomioitu, kun kaavatyössä on etsitty toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti kestävä ratkaisua, joka soveltuu alueen olemassa oleviin olosuhteisiin.

Kaavatyössä pyritty hyödyntämään ja eheyttämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaa laadittaessa kaavaratkaisulla on pyritty mahdollistamaan kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön toteutuminen. Alueelle on tarkoitus laatia rakentamistapaohjeet laadukkaan liikerakentamisen alueen luomiseksi. Alueen suunnittelua kaavan määrittämällä tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, alueellisen rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä.

5.2.1 Hulevedet ja tulvareitit

Kaava-alueen hulevesien hallinnan järjestämisen suunnittelemiseksi alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma Kuopion kaupungin toimesta. Suunnittelutyössä tavoitteena on ollut käsitellä hulevedet kiinteistökohtaisilla käsittelymenetelmillä ennen niiden johtamista kaupungin Hulevesiviemäriin (hule-7).

Kiinteistöjen 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) ja 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) rajalle rakennetaan hulevesiviemäri Teollisuuskadun, Huuhanmäen alikulkukäytävän, Tasavallankadun ja tonttien hulevesien johtamista varten (tr-1). Hulevesi purkaa hulevedet Siikalahteen. Kiinteistön 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) itärajalle rakennetaan avo-oja Teollisuuskadun hulevesien johtamista varten (h-oja).

Kumpusaarentien ja Leväsentien kulmaukseen jäävälle suojaviheralueelle osoitetaan hulevesialue olemassa olevan asemakaavan mukaisesti (hule-5). Alueelle on jo rakennettu hulevesien käsittelyallas.

5.2.2 Muut alueet

Liito-oravaselvitysten perusteella kaavaan on merkitty liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi alueita, joilla liito-oravan kulkuyhteydet turvataan (pl-28). Merkinnällä osoitetun alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi liikerakennustonttia. Tonteille on merkitty niitä koskeva rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava 1ap / 80 Km². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 150 Km². Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on III. Korttelialueelle osoitettu merkintä tek-1 merkitsee, että alueen teknisiä tiloja ja iv-konehuoneita ei lasketa kerrosalaan. Korttelialueelle laaditaan kaavan ehdotusvaiheeseen rakennustapaohje (rto-1), jota on massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta ehdottomasti noudatettava. Korttelialueelle on merkitty hulevesien käsittely varten merkintä (hule-7), joka tarkoittaa, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet käsitellään tonteilla viivytyspainanteiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla. Ylivuodot voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin. Korttelialueen liiketonteille on osoitettu rakennusalat (m-h-1 max40), joille saa sijoittaa mainostornin. Luku 40 osoittaa rakennusalalle sallitun mainostornin enimmäiskorkeuden met-

reinä. Tontille 4 on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy. Tontin 2 itänurkkaan on osoitettu varaus (et) sähkömuuntamoita varten. Tontilla 3 on merkintä (hai-3), joka osoittaa alueen, jolla maaperän kunnostustarve on huomioitava. Maaperän haitta-aineet on riskinarviointiin perustuen tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa.

LR Rautatiealue

Purettu rataosuus on osoitettu asemakaavaan, jotta se voidaan tarvittaessa rakentaa uudestaan entiselle sijainnille.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaava-alueelle mahdollistetaan telemaston rakentaminen.

EV Suojaviheralue.

Asemakaavaan on osoitettu kolme erillistä suojaviheraluetta. Itäisemmälle suojaviheralueelle on merkitty liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavaselistusta täydennetään.

Tehdaskadun katualueen puustoiseen itäosaan on merkitty liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue kuuluu Kuopion Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeseen. Kaavamuutos edellyttää vesihuoltoverkostoihin muutos- ja rakentamistöitä yhteensä noin 330 m. Tontille 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) sijoittuu olemassa oleva yhdysvesijohto, joka on korvattava rakentamalla ennen tontin rakentamistöiden käynnistämistä noin 300 m uutta vesijohtoa Tasavallankadun varteen rakennettavalle uudelle kevyen liikenteen väylälle. Tonttien 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) ja 8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) liittämiseksi jätevesiviemäriin rakennetaan n. 30 m uutta jätevesiviemäriä tonttien etelälaitaan ja junarata-alueen poikki. Jätevesiviemäriille varataan kaavaan yhteinen putkirasitemerkintä hulevesiviemärin kanssa.

Tontin 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) luoteislaitaan sijoittuu olemassa oleva päävesijohto ja jakeluvesijohto, joita varten varataan kaavaan 10 m leveää putkirasitemerkintä. Niiltä osin kuin tontille 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) sijoittuu käytöstä poistettuja Kuopion Veden vesihuoltolinjoja rakenteineen, ne voidaan poistaa tontin toimesta tontin rakentamistöiden yhteydessä.

Teollisuuskadun vesijohtoon on suunniteltu rakennettavan uusi palovesiasema alueen sammutusvedensaantia varten. Alueen vesijohtoverkoston kapasiteetti on rajallinen kiinteistökohtaisten sprinklerijärjestelmien liittämiseksi, joten tontilla 8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) tulee varautua kiinteistökohtaisen sammutusvesisäiliön rakentamiseen. Tontille 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) tarkastellaan sprinkleriliittymä Leväsentielle sijoittuvasta runkoverkostosta.

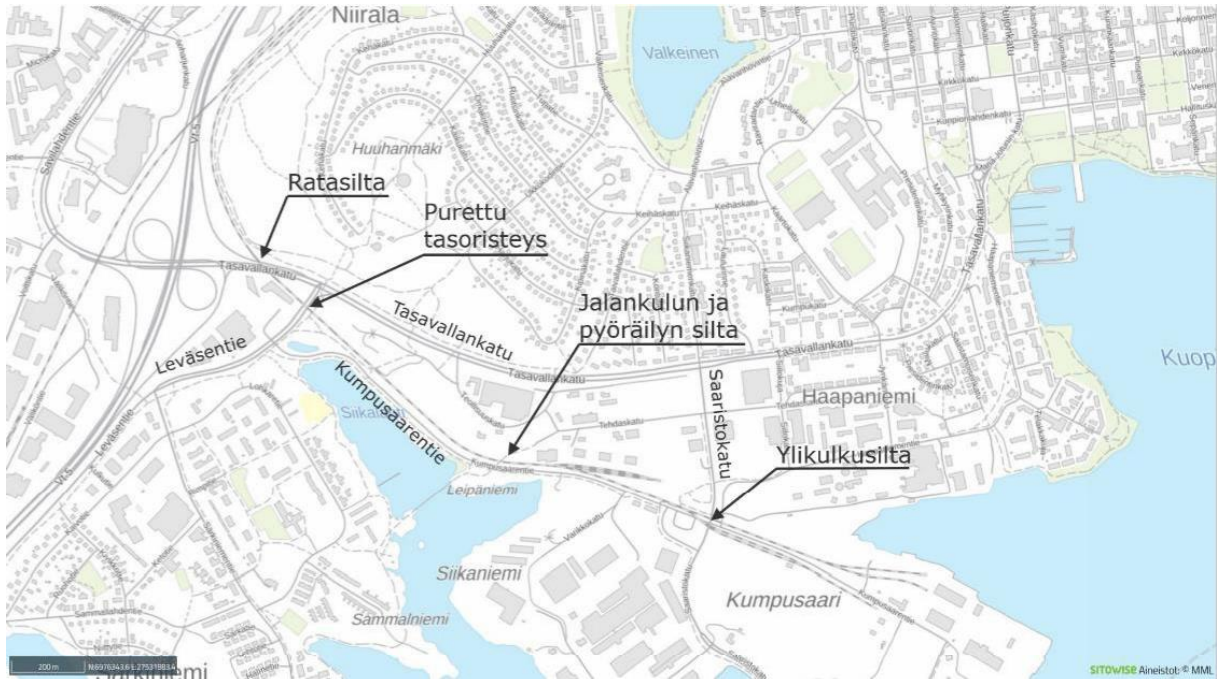
5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaselostusta täydennetään.

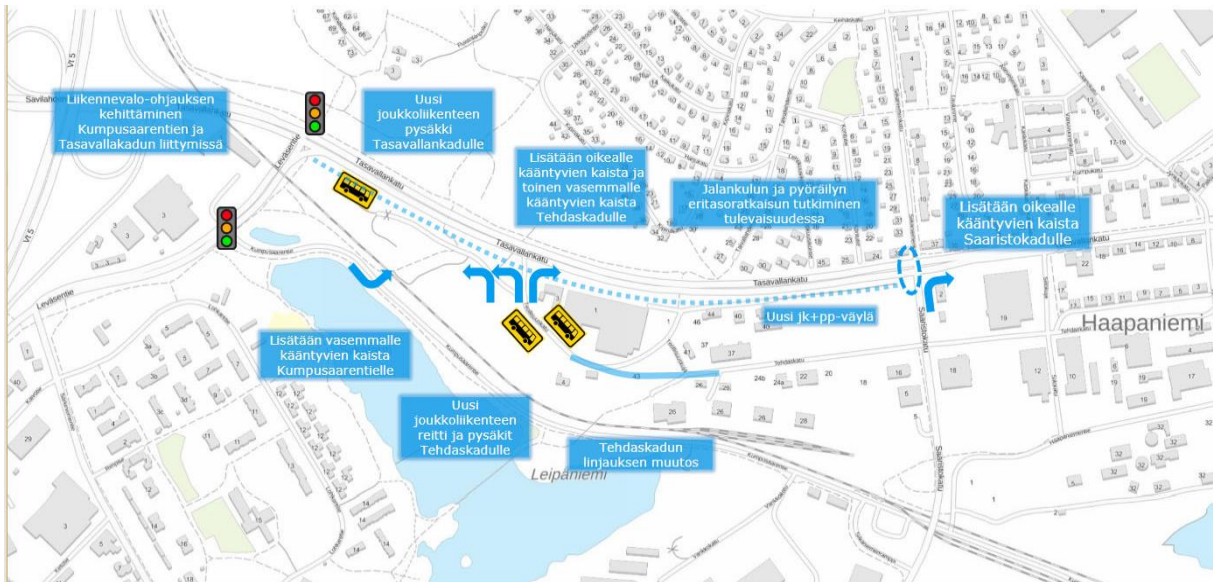
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavoituksen alkuvaiheessa selvitettiin Kumpusaareen vievän ratavaraukseen tarvittavaa leveyttä, jotta sen koillispuolelle osoitettavien liikerakennusten tonttien koko voitaisiin optimoida. Asemakaavalla varmistetaan, että Savonradalta on mahdollisuus rakentaa uusi raideyhteys Kumpusaareen likipitään samalle paikalle kuin vanha, osittain jo purettu rata on sijainnut. Alustavissa selvityksissä on todettu, että radan rakenne edellyttää putkituksin toteutettavaa kuivatusta kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) kohdalla. Osoitteissa Teollisuuskatu 6 ja 9 oleville tonteille on tarkoitus osoittaa yksi yhteinen ajoliittymä Kumpusaarentieltä ratavarauksen yli sekä yksisuuntaisen liikenteen Kumpusaarentien suuntaan mahdollistava ajoliittymä kiinteistön 297-8-9908-0 eteläkulmasta. Jos Kumpusaareen vievä raide rakennetaan, tulee tonttiliittymän turvallisuus varmistaa teknisin laittein. Ajoliittymän ja sillä mahdollisesti olevan tasoylikäytävän kunnossapito on tonttien haltijoiden vastuulla. Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu on liitteenä 9.



Kuva 21 Pistoraitien nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitien ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020

Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu liikenneselvityksessä, jonka loppuraportti on liitteenä 9. Selvityksen lähtökohtana on ollut, että siinä tutkitaan mahdollisen raitiotien vaikutukset liikenteeseen, mutta ei sen vaikutuksia kulkutapajakaumaan. Liikenneselvityksessä on keskitytty kohtiin, joissa raideliikenne ja muu liikenne risteävät tai raideliikenne vaikuttaa muihin liikkumismuotoihin esimerkiksi autoliikenteen kaistojen vähetessä tai sekakaistoja käytettäessä. Selvityksen liikennetekninen tarkastelu on tehty koko Kuopion keskeisen kaupunkialueen kattavalla mikrosimulointimallilla, joka mallintaa myös reitinvalintaa. Simuloinnissa on hyödynnetty liikenneennustemallia (KUOMA 2012), laskettuja liikennemääriä sekä arviota tulevan maankäytön aiheuttamista liikennemääristä. Liikenneselvityksessä todetut liikenneverkon kehittämiskohteet, jotka on tarpeen toteuttaa ennustevuoden 2040 liikennemääräennusteen mukaiseen tilanteeseen, on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 22 Liikenneverkon kehittämistarpeet ennustetilanteessa 2040, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020.

Liikenneverkkoon esitettyjen muutosten lisäksi selvityksessä todettiin Duo-raiteeseen liittyviä jatkoselvitystarpeita.

Koska ennustetilanteen liikennemääräarviossa on otettu huomioon laajasti niin lyhyellä kuin pidemmälläkin aikajänteellä suunnitelmissa olevat maankäytön muutokset ja kehittämiset, on tarvittavien toimenpiteiden toteutusta syytä porrastaa huomioiden maankäytön kehittämisen eteneminen. Tämän kaavan mahdollistama maankäyttö itsessään edellyttää Kumpusaarentielle suunnitellut vasemmalle kääntymiskaistan, Tasavallankadulle linja-autopysäkkien sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toteuttamisen Leväsentien ja Teollisuuskadun kääntöpaikan välille. Muut esitetyt toimenpiteet tulee toteuttaa Haapaniemen alueen sekä Tasavallankadun autoliikennemäärän kehittyessä.

Osoitteissa Teollisuuskatu 6 ja 9 olevien kiinteistöjen välissä on nykyisin yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on ennen Kumpusaarentien rakentamista pääyhteys Särkiniemen, Leväsen, Jynkän ja Petosen alueilta kohti keskustaa. Yhteyden merkitys on kuitenkin vähentynyt merkittävästi, kun Siikalahden rantaan on Kumpusaarentien rakentamisen yhteydessä toteutettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, ja kun Leipäniemen entinen ponttonisilta on korvattu kiinteällä, talvikunnossapidettävällä sillalla. Kaavamuutoksen yhteydessä vähäiselle käytölle jäänyt yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie yleisenä väylänä poistetaan, mutta kulkuyhteys tontille säilytetään.

Tämän kaavan mahdollistaman maankäytön on arvioitu tuottavan autoliikennettä keskimäärin noin 3200 ajon/vrk sekä raskasta liikennettä noin 60 ajon/vrk. Arvioitu autoliikenteen määrä tarkoittaa käytännössä vilkkaaimman tunnin aikana noin 160 alueelle saapuvaa ja 160 alueelta poistuvaa henkilöautoa. Liikenteen on arvioitu jakautuvan tasaisesti Kumpusaarentien ja Teollisuuskadun liittymiin. Olevaan liikenneverkon kapasiteetti riittää hyvin välittämään arvioidun autoliikennemäärätuotoksen.

Kumpusaarentielle suunniteltu, kahden tontin yhteinen liittymä edellyttää Kumpusaarentielle vasemmalle kääntyvienkaistan toteuttamista siten, että vasemmalle kääntymässä oleva, noin 35 metrinen rekka ei tukkeuta Kumpusaarentien liikennettä, vaan mahtuu kokonaisuudessaan kääntyvien kaistalle. Liikenneselvityksen mukaan liittymä saadaan toimimaan hyvin lisäkaistan avulla.

Pysäköinti

Kaava-alueen sijoituessa keskusta-alueen reunavyöhykkeen laidalle, kohtuullisen hyvän joukkoliikennetarjonnan sekä hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrelle, osoitetaan kaavassa liike-, toimisto- ja niihin verrattavien rakennusten osalta autopaikkavaatimus 1 autopaikka kutakin 80 kerrosneliömetriä kohden (1ap/80Km²).

Polkupyöräpysäköinnin osalta kaavan pysäköintinormiksi osoitetaan liike-, toimisto- ja niihin verrattavien rakennusten osalta 1 ppp kutakin 150 kerrosneliömetriä kohden (1pp/150Km²).

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4.5 Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaselistusta täydennetään.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty Kuopion kaupungin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Ne on selostettu kohdassa "5.3.1 Korttelialueet" ja ne sisältyvät liitteenä 2 olevaan kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Alueella oleva katunimistö säilyy muutoin ennallaan, mutta kaava-alueen itäpäässä oleva kadun osuus muuttuu Tehdaskaduksi.

5.8 Kaavatalous

Kaavaselostusta täydennetään.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 11.5.2021

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.